

IHK 34d Prüfung 2024 Praktisch

Teil A: Rechts- und Vertragskunde (30 Punkte)

A1 (12 Punkte)

Fall: Herr Becker beauftragt Makler Schmidt am 01.06.2024 zur Vermittlung seiner Eigentumswohnung exklusiv und verpflichtet sich zur Zahlung einer Provision von 3 % zzgl. MwSt.

1. Nennen und erläutern Sie sechs Voraussetzungen für einen wirksamen Makleralleinauftrag (§ 652 BGB, § 34d GewO).
2. Weisen Sie anhand der Sachlage nach, ob die Vereinbarung alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

A2 (10 Punkte)

Die Wohnung wird am 15.08.2024 für 320.000 € verkauft. Berechnen Sie die Provision (netto und brutto) für Makler Schmidt sowie den Anteilsbetrag für Verkäufer und Käufer, wenn dies so vereinbart wurde (jeweils 50 %). Führen Sie Ihre Rechenwege tabellarisch auf.

A3 (8 Punkte)

Sie prüfen die Vorschriften zur Geldwäscheprävention:

- a) Nennen Sie vier dokumentationspflichtige Schritte gemäß GWG.
- b) Welche Identifizierungsdokumente sind beim Käufer und Verkäufer vorzulegen?
- c) Beschreiben Sie kurz das interne Risikomanagement, das ein Maklerbetrieb einführen muss.

Teil B: Immobilienbewertung (20 Punkte)

B1 Vergleichswertverfahren (12 Punkte)

Gegeben sind drei vergleichbare Reihenhäuser in derselben Wohnlage mit folgenden Kaufpreisen und Wohnflächen:

Objekt A: 285.000 €, 110 m²

Objekt B: 305.000 €, 120 m²

Objekt C: 295.000 €, 115 m²

Die zu bewertende Immobilie hat 118 m². Ermitteln Sie in fünf Schritten den Verkehrswert. Erstellen Sie ein Schema und dokumentieren Sie jeden Arbeitsschritt.

B2 Ertragswertverfahren (8 Punkte)

Ein Mehrfamilienhaus erzielt jährliche Nettokaltmieten von 48.000 €. Der Bodenwert beträgt 150.000 €, der Liegenschaftszins 4 %. Errechnen Sie den Ertragswert in zwei Schritten (Reinertrag und Kapitalisierung).

Teil C: Finanzierung und Wirtschaftlichkeit (20 Punkte)

C1 Annuitätendarlehen (12 Punkte)

Familie Müller möchte 250.000 € finanzieren. Zinssatz 2,8 % p.a., anfängliche Tilgung 2 %.

- a) Berechnen Sie die jährliche Annuität.
- b) Erstellen Sie eine Tilgungsplanübersicht für die ersten drei Jahre (Zins, Tilgung, Restschuld).

C2 Rentabilitätskennzahlen (8 Punkte)

Ein Investor kauft eine Immobilie für 400.000 €, erzielt jährliche Reinerträge von 24.000 € und erwartet eine Wertsteigerung von 2 % p.a.

- a) Berechnen Sie die Bruttoanfangsrendite.
- b) Ermitteln Sie die Gesamtrendite (inkl. Wertsteigerung).

Teil D: Marketing und Vertrieb (15 Punkte)

D1 Exposé-Erstellung (9 Punkte)

Entwickeln Sie für die Wohnung von Herrn Becker ein Exposé mit:

- Überschrift und Kurzbeschreibung (1 P)
- fünf stichpunktartigen Ausstattungsmerkmalen (2 P)
- Lagebeschreibung in drei Sätzen (2 P)
- zwei professionelle Fotoskizzen (bitte beschriften, 4 P)

D2 Online-Marketingstrategie (6 Punkte)

Skizzieren Sie eine Strategie zur Bewerbung der Wohnung auf digitalen Kanälen.

- a) Nennen Sie drei geeignete Plattformen und begründen Sie kurz Ihre Auswahl (3 P).
- b) Vorschlag für Budgetverteilung und Laufzeit der Kampagne (3 P).

Teil E: Energie- und Technische Bewertung (15 Punkte)

E1 Energiebedarfsausweis (9 Punkte)

Für die zu bewertende Wohnung liegt folgender Verbrauchsausweis vor: Endenergiebedarf 120 kWh/(m²·a), Baujahr 1995.

- a) Nennen Sie fünf Pflichtangaben, die im Exposé zum Energieausweis gemacht werden müssen (5 P).
- b) Erläutern Sie den Unterschied zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis (4 P).

E2 Bauunterlagen und technische Prüfung (6 Punkte)

Herr Becker möchte wissen, welche Unterlagen Sie als Makler vorweisen müssen. Nennen Sie sechs technische Zeichnungen oder Nachweise (z.B. Lageplan, Grundriss, Energiepass) und beschreiben Sie kurz deren Zweck.

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte